

MEMORIA DEL ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO DEL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRA PARA JOVENES, DE TITULARIDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, QUE SE ENCUENTREN DISPONIBLES.

1.- Contenido, análisis jurídico y oportunidad de la norma propuesta.

La Orden 3766/2005, de 7 de diciembre reguló la Lista Única de Solicitantes de Viviendas con Protección Pública para arrendamientos con opción a compra para jóvenes y el procedimiento de selección de la misma.

Posteriormente, el Artículo 24 y la Disposicional Adicional Octava del Decreto 74/2009 de 30 de julio, establecieron que las viviendas calificadas con protección pública en régimen de arrendamiento con opción a compra para jóvenes se asignarían con respeto a los principios de publicidad y concurrencia, y permitieron que las viviendas que hubieran quedado disponibles una vez ofrecidas a los beneficiarios titulares y reservas, se ofreciesen a los mayores de 35 años.

El artículo 6 de la Orden 3766/2005 estableció que cada convocatoria especificaría el número de solicitantes que fuesen a ser seleccionados y en su caso el número de solicitantes en reserva hasta el momento de la celebración de los correspondientes contratos. Asimismo, que las viviendas de cada promoción se ofrecerían a los seleccionados según el número de orden que hubiesen obtenido en el sorteo, siempre que cumpliesen los requisitos generales establecidos por la normativa vigente y los específicos de la convocatoria.

En aplicación de todo ello desde su entrada en vigor se han celebrado casi medio centenar de sorteos de promociones de esta tipología de vivienda, tanto de titularidad privada como de titularidad de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, anterior Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA), normalmente coincidiendo con el otorgamiento de la calificación provisional.

Pero el tiempo transcurrido desde la celebración de los sorteos de las diferentes promociones de vivienda, y la obtención de la calificación definitiva de las viviendas, una vez finalizada su construcción, ha dado lugar a que las circunstancias personales, sociales y económicas de las personas en su día seleccionadas como titulares o reservas, hayan cambiado sustancialmente.

De este modo, muchas de las personas en su día seleccionadas en sorteo, ya no cumplen los requisitos de acceso a la vivienda que se les ofrece, o bien ya no están interesados y renuncian a la misma, quedando en consecuencia viviendas vacías y



disponibles para su nueva asignación. Con la nueva regulación se pretende evitar por tanto, que queden viviendas disponibles tras haber sido sorteadas.

Por añadidura, en los últimos años se ha reducido sustancialmente, casi hasta su desaparición, la nueva promoción de este tipo de viviendas, por lo que no se prevé la celebración de nuevos sorteos. De ello se deduce que la “Lista Única de Solicitantes de Vivienda con Protección Pública en régimen de arrendamiento con opción a compra para jóvenes” ha perdido la funcionalidad inicial para ella prevista, toda vez que a estas viviendas además ahora pueden acceder no sólo los jóvenes, sino también aquellos que superen los 35 años.

Con el presente reglamento se trata de solucionar estos problemas, principalmente la existencia de viviendas vacías, regulando un procedimiento que, basado en principios de publicidad y concurrencia, permita adjudicar las viviendas de esta tipología de titularidad de la Agencia de Vivienda Social que hayan quedado disponibles.

El Decreto consta de 12 artículos y una disposición derogatoria.

El artículo 1 establece el objeto del decreto, circunscribiéndolo a las viviendas de esa tipología (calificadas como viviendas con protección pública en régimen de arrendamiento con opción de compra para jóvenes) de titularidad de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, que hayan quedado disponibles.

El artículo 2 establece los principios (publicidad y concurrencia) y la forma de adjudicación (mediante sorteo).

Los artículos 3 a 12 regulan el procedimiento de adjudicación (el desarrollo del procedimiento, los requisitos de acceso, comprobación de requisitos y adjudicación, así como formalización de los contratos).

El artículo 9 establece los mismos requisitos de acceso que la anterior regulación, pero modifica el límite de ingresos, pues al tratarse de viviendas pertenecientes a la Agencia de Vivienda Social se ha considerado adecuado rebajar el límite máximo - de 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) a 3,5 - ajustándolo al que se exige para la adjudicación del resto de viviendas de la Agencia de Vivienda Social según el Decreto 56/2016, de 31 de mayo, por el que se regula el proceso de adjudicación de viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid. Por otra parte, como contrapartida se exigen también unos ingresos mínimos de 1,5 veces el IPREM con el fin de garantizar un mínimo de solvencia de los que resulten arrendatarios.



Finalmente, la Disposición Derogatoria, deroga la Orden 3766/2005, de 7 de diciembre, por la que se regula la Lista Única de solicitantes de viviendas con protección pública para arrendamiento con opción a compra para jóvenes y el procedimiento de selección de la misma.

2.- Competencias en las que se fundamenta la propuesta.

La presente norma se adecúa al orden competencial al dictarse al amparo del artículo 26.1.4 del Estatuto de Autonomía de Madrid, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, que atribuye a la Comunidad de Madrid la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, correspondiendo a la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras el desarrollo, coordinación y control de la ejecución de las políticas públicas en materia de vivienda y rehabilitación, por aplicación del Decreto 199/2015, de 4 de agosto, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras.

3.- Impacto económico y presupuestario.

La regulación proyectada no tiene un impacto económico y presupuestario para la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid, pero sí para la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid titular de las viviendas.

El hecho de que las viviendas a las que se refiere el presente Decreto queden vacías, implica un mayor gasto del ya presupuestado por la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, toda vez que se trata de viviendas que no permiten recuperar parte de la inversión realizada en su promoción y construcción en la medida en que al no estar arrendadas no se percibe renta por las mismas. Además pueden llegar a generar un coste añadido, si como consecuencia del tiempo transcurrido entre su construcción y definitiva entrega precisaran de actuaciones de mantenimiento o reparación, así como de recuperación posesoria en caso de ocupaciones ilegales, o en su defecto, gastos de seguridad y vigilancia.

El proyecto de decreto puede implicar además la disminución de la morosidad existente en el pago de la renta por arrendamiento en viviendas de la Agencia, que según datos de 2015 alcanza el 18,75%, toda vez que al establecerse como requisito de acceso unos ingresos mínimos de 1,5 IPREM, se garantiza un mínimo de solvencia de los que resulten arrendatarios.

4.- Impacto por razón de género.

La Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para evaluar el impacto de género de las disposiciones normativas que elabore el Gobierno, siguiendo orientaciones



internacionales y comunitarias al respecto, ha integrado la perspectiva de género en la labor normativa del Gobierno, obligándole a analizar las consecuencias que previsiblemente se seguirían, para los hombres y para las mujeres, antes de adoptar una iniciativa legislativa o una medida reglamentaria. El Proyecto de Decreto afecta por igual a hombres y mujeres y no contiene aspecto alguno del que pudieran derivarse situaciones de discriminación.

5.- Impacto sobre la garantía de la unidad de mercado.

Por su contenido, el Decreto propuesto no tiene incidencia alguna en la unidad de mercado, al no implicar ninguna obstaculización de la libre circulación de bienes y servicios en todo el territorio nacional ni introducir desigualdad en las condiciones básicas del ejercicio de la actividad económica, cumpliendo así lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de la Unidad de Mercado.

La presente norma no genera impacto en el mercado de la vivienda, y en consecuencia tampoco afecta a la garantía de unidad de mercado, en la medida que no se trata de una norma de carácter transversal que afecte con carácter general al sector económico inmobiliario y de promoción de viviendas, sino que se trata de una norma exclusivamente aplicable a la adjudicación de viviendas de titularidad del ente promotor público de la Comunidad de Madrid.

6.- Impacto sobre la infancia y adolescencia.

El Decreto propuesto por su contenido no tiene impacto alguno en la infancia y en la adolescencia, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia.

7.- Impacto sobre la familia.

El Decreto propuesto por su contenido carece de impacto alguno en la familia, de conformidad con la Ley 26/2015, de 28 de julio, que modificó la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección de la Familias Numerosas.

8.- Impacto en materia de accesibilidad y supresión de barreras.

El Decreto que se pretende aprobar no causa discriminación alguna por razón de las materias expresadas en el presente apartado, cumpliendo con ello con la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, el Decreto 13/2007, de 15 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, así como el Real Decreto Legislativo 1/2013, de



29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las Personas con discapacidad y de su inclusión Social.

9.- Trámite de consulta pública.

La norma proyectada ha sido sometida a consulta pública en el Portal de Transparencia, de conformidad con lo previsto en el artículo el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Transcurrido el plazo previsto en el citado precepto no se ha recibido ninguna alegación.

EL DIRECTOR GENERAL DE
VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

Fdo.: José María García Gómez

